



广东金桥百信律师事务所  
GUANGDONG KINGBRIDGE LAW FIRM

## 关于广州市白云区钟落潭镇雅园新村 AB1011021 地块收回项目的法律意见书

## 目录

第一部分 引言 .....	3
释义与简称 .....	3
声明 .....	4
一、 发行人 .....	4
二、 项目事前绩效评估 .....	5
三、 本项目的实施机构 .....	5
四、 本项目情况 .....	7
五、 项目的公益性及收益与融资平衡情况 .....	7
六、 法律风险 .....	8
七、 总结性意见 .....	9

## 第一部分 引言

致：广州市白云区财政局

广东金桥百信律师事务所是经中华人民共和国广东省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所作为贵单位的专项法律顾问，接受贵单位的委托，就广州市白云区钟落潭镇雅园新村 AB1011021 地块收回项目，根据《中华人民共和国预算法》、《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等法律、法规和规范性文件的规定，出具本法律意见书。

### 释义与简称

除非特别说明或另有所指，本意见书的简称和术语具有以下含义：

本意见书	指	关于广州市白云区钟落潭镇雅园新村 AB1011021 地块收回项目的法律意见书
本项目	指	广州市白云区钟落潭镇雅园新村 AB1011021 地块收回项目
发行人	指	广东省人民政府
本所	指	广东金桥百信律师事务所
白云土发中心	指	广州市白云区土地开发中心（广州市白云区人民政府国有土地上房屋征收办公室、广州市白云区人民政府征地办公室）
白云规资局	指	广州市规划和自然资源局白云区分局
《实施方案》	指	《广州市白云区钟落潭镇雅园新村 AB1011021 地块

		收回项目实施方案》
广州光领会计师事务所	指	广州市光领有限责任公司会计师事务所
《评价报告》	指	广州光领会计师事务所出具的《“白云区钟落潭镇雅园新村 AB1011021 地块”收益与融资自求平衡专项评价报告》

## 声明

1. 白云土发中心向本所提供了本意见书附件所列明的资料；白云土发中心对其提供的资料作出了声明，保证提供资料的真实、准确、完整性，且复印件与原件一致。

2. 白云土发中心向本所提供了《评价报告》。

3. 对于出具本意见书的事实，本所获取了有关政府部门、白云土发中心或其他单位出具的证明文件。

4. 本所依据本意见书出具之日以前已发生或存在的事实和我国现行的法律、法规和规范性文件发表意见；已遵循勤勉尽责和诚实信用原则，到白云土发中心了解本项目情况，查阅相关资料；对所获取的资料进行了审阅；已通过政府网站核实荔湾区住建局、白云土发中心的主体信息。

5. 本所仅就本法律意见出具日之前发行人、白云土发中心的主体资格、本项目情况、本项目收益与融资自求平衡有关的法律问题、项目可能存在的法律风险发表意见，不对工程、财务、审计、信用评级等其他专业事项发表意见。本意见书在引用其他中介机构出具的报告及相关文件的数据、意见及结论时，不表明本所对该内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

6. 本所同意白云土发中心将本意见书作为债券项目的政府报批文件，用于债券项目的申报。

基于以上所述，本所出具本法律意见书。

## 第二部分 正文

### 一、发行人

根据《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）相关规定，“地方政府债券，是指省、自治区、直辖市和经省级人民政府批准自办债券发行的计划单列市

人民政府（以下称地方政府）发行的、约定一定期限内还本付息的政府债券。地方政府专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券。”根据《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）的规定，“市县级政府确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省级政府备案并由省级政府代为举借”，根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，“专项债券收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府”。

根据上述法律规定，本次专项债券发行主体为广东省人民政府，符合《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）的规定。

## 二、项目事前绩效评估

根据《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）第五条规定，“申请专项债券资金前，项目单位或项目主管部门要开展事前绩效评估，并将评估情况纳入专项债券项目实施方案”及第六条规定，“地方财政部门指导项目主管部门和项目单位做好事前绩效评估，将事前绩效评估作为项目进入专项债券项目库的必备条件。必要时财政部门可组织第三方机构独立开展绩效评估，并将评估结果作为是否获得专项债券资金支持的重要参考依据。”

项目单位已经完成《事前绩效评估报告》，符合《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）的要求。

## 三、本项目的实施机构

经本所核查，本项目所涉及的项目实施机构资格情况如下：



## 1. 白云土发中心

根据广州市白云区人民政府审批的《广州市白云区土地开发中心关于开展白云区 2025 年土地储备专项债（第一批）申报工作的请示》及《广州市白云区钟落潭镇雅园新村 AB1011021 地块收回项目实施方案》（荔发改投资〔2020〕62 号）显示，由白云土发中心作为本项目实施单位，白云规资局为本项目下的主管单位。

据本所在广东事业单位登记管理网站（<http://gdsy.gov.cn/findFddrInfoDetail.do?pk=201771220>）查询显示，白云土发中心的基本信息如下：

统一社会信用代码	1244011174358844XT
名称	广州市白云区土地开发中心（广州市白云区人民政府国有土地上房屋征收办公室、广州市白云区人民政府征地办公室）
开办资金	1387 万元
法定代表人	苏婉婷
机构地址	广州市白云区鹤贤北街 3 号广州设计之都 C2 栋 6-8 楼
宗旨和业务范围	代表区政府统筹组织镇街按批准的土地征收补偿工作方案实施土地征收工作；拟定年度土地储备计划，开展土地征收储备工作；负责本辖区内国有土地上房屋的征收补偿工作。
证书有效期	2021 年 10 月 15 日至 2026 年 10 月 14 日
举办单位	广州市规划和自然资源局白云区分局
登记管理机关	广州市白云区事业单位登记管理局

根据自然资源部办公厅关于印发《土地储备机构名录（2020 年版）》的通知（自然资办函〔2020〕827 号），白云土发中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构。

据本所律师在广东机关群团统一社会信用代码管理系统（<http://www.gdsy.gov.cn/jgqt>）查找的信息显示，白云规资局的基本信息如下：

统一社会信用代码	11440111007502599J
名称	广州市规划和自然资源局白云区分局（广州市白云区林业局）
负责人	魏凌波
机构地址	广州市白云区黄边北路鹤贤北街 5 号
机构性质	机关（派出机构）
赋码机关	中共广州市白云区委机构编制委员会办公室

综上，本所认为，白云土发中心是依据中华人民共和国法律设立并合法存续的事业单位，且为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备工作，系被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，符合《土地储备管理办法》的主体资格规定，系本项

目合法的实施单位；白云规资局是依据中华人民共和国法律设立并合法存续的机关法人，系本项目合法的主管单位。

四、本项目情况

经本所律师核查，本项目的情况如下：

项目全称	广州市白云区钟落潭镇雅园新村 AB1011021 地块收回项目
项目位置	本项目位于广州市白云区钟落潭镇大领路以北、广从公路以西、地铁 14 号线竹料站以南。
储备面积	1.34 公顷
项目总投资	47888.28 万元
项目进展	本项目已于 2025 年 1 月 21 日由广州市白云区人民政府审批；2025 年 2 月 8 日于广州市白云区人民政府官方网站发布《广州市白云区回收收购存量闲置土地公告》；2025 年 2 月 10 日出具《2025 年第 6 期中心组会议纪要》（穗云开党组会纪〔2025〕6 号）同意回收土地价格。

综上，本所认为，本项目已经立项，取得党组会议决议收回土地，有实施项目的资金需求，后续需进一步完善纳入土地储备计划、签署收回协议等工作。

五、项目的公益性及收益与融资平衡情况

1. 本项目的公益性

本项目旨在提高土地资源的整体利用效率，避免土地资源的浪费，通过本地块的收储，可以减少市场存量用地规模，使土地供应更加合理，进而稳定土地市场预期，促进土地市场的平稳健康发展，具有公益性。

2. 本项目的收益与融资平衡情况

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）及《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155

号)第七条“专项债务收支应当按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡”的规定,本项目需要实现项目收益和融资自求平衡。

《评价报告》由广州光领会计师事务所出具。经本所核查,广州光领会计师事务所成立于1999年9月17日,注册资本为人民币200万元,统一社会信用代码为91440101716357654X,于2018年8月15日取得了广东省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》(证书编号44010048),有资质出具《评价报告》。

依据《评价报告》,广州光领会计师事务所认为,在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的“白云区钟落潭镇雅园新村AB1011021地块”,预期的土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本后能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

综上,本所律师认为,本项目符合《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》(财库〔2020〕43号)、《关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)>的通知》(财预〔2017〕62号)、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)及《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155号)之规定。

## 六、法律风险

### 1. 项目收益风险

本项目具有公益性,回收周期长,本项目预期收入可能产生波动,将影响项目的收益,进而影响项目资金的平衡。

### 2. 还款保障

根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函〔2016〕88号)规定,本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号)规定,及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金,由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难,将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的,省财政采取适当方式扣回。

### 3. 其他风险



- (1) 自然环境、施工条件、资金落实等影响项目施工进度或正常进行的风险。
- (2) 物价波动、设计变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

综上，本所律师认为：从客观上讲，本次发行存在一定的风险，但还款有一定保障。

## 七、总结性意见

截至本法律意见书出具之日，经审查有关文件、资料、信息，综合上述内容，根据目前现行有效的法律、法规和规范性文件的相关规定，总结如下意见：

1. 本次债券发行的发行主体广东省人民政府具备发行地方政府专项债券的主体资格；
2. 白云土发中心系本项目合法的实施单位；白云规资局系本项目合法的主管单位；
3. 本项目具有公益性且有收益，符合《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）及《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）的规定；
4. 本项目后续有实施项目的资金需求，项目需根据工程进度，按照相关法律、法规及规范性文件的规定办理相关审批手续；
5. 列入债券项目的本项目经有资格的广州光领会计师事务所评价可实现项目收益和融资自求平衡；
6. 白云土发中心应当根据《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）等法规政策的要求，将债券项目筹集的资金，专项用于本项目土地储备。

以下无正文，为盖章签署页。

广东金桥百信律师事务所  
周少华 律师  
陈嘉华 律师  
2025年2月19日